

Domus Axel A/S
Sønderskovvej 5
7000 Fredericia
CVR-nr. 30551427

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.12.2016

Dirigent

Navn: Erling Steen Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 30.09.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Domus Axel A/S
Sønderskovvej 5
7000 Fredericia

CVR-nr.: 30551427

Hjemsted: Fredericia

Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

Bestyrelse

Erling Steen Christensen, formand
Michael Sønderskov
Nicolai Ussing
Jeppe Ussing
Mogens Ussing

Direktion

Mogens Ussing

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 for Domus Axel A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 01.12.2016

Direktion

Mogens Ussing

Bestyrelse

Erling Steen Christensen
formand

Michael Sønderkov

Nicolai Ussing

Jeppe Ussing

Mogens Ussing

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Domus Axel A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Domus Axel A/S for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 omkring selskabets aflæggelse af årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at selskabets kreditfaciliteter kan opretholdes, ligesom det er ledelsens vurdering, at driften fremadrettet vil skabe tilstrækkelig positivt cash flow til at kunne dække de løbende forpligtelser. På det foreliggende grundlag er vi enige med ledelsen heri, men henleder opmærksomheden på den usikkerhed, der er forbundet hermed.

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 2 omkring værdiansættelsen af selskabets varebeholdninger, der består af udlejede ejendomme, som er værdiansat til nettorealisationsværdi. Værdiansættelsen er underbygget af mæglervurdering. I den udstrækning, at der sker ændringer i markedsrente og investors afkastkrav, vil ejendommenes værdiansættelse tilsvarende kunne ændre sig. Vi skal derfor gøre opmærksom på den usikkerhed, der er forbundet med opgørelse heraf.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 01.12.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Ole Søndergaard Larsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er byggeri til udlejningsaktiviteter samt køb og salg af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 334 t.kr., hvilket var forventeligt.

Selskabet har aflagt årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Det er ledelsens vurdering og forventning, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og eventuelt udvides, i takt med at behov herfor måtte opstå.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets varebeholdninger er værdiansat ud fra den forventede nettorealisationsværdi, der er opgjort på baggrund af en ekstern vurdering. Som følge heraf vil ændringer i markedsrenten og investors afkastkrav kunne påvirke værdiansættelsen af varebeholdningerne.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, produktionsomkostninger og vareforbrug.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter samt salgsprisen for solgte ejendomme.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt for at opnå regnskabsårets nettoomsætning.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder kontorholdsomkostninger, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Varebeholdninger

Grunde og bygninger, som ikke anses for at være til vedvarende eje eller brug samt projektudviklingssager, opføres under varebeholdninger og måles til kostpris eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere. I anskaffelsesprisen indgår direkte omkostninger samt finansieringsrenter i byggeperioden.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for ejendomme vurderes af selskabet på grundlag af markedets afkastkrav, placeringen af grunde og bygninger, forventet afkast, vedligeholdelsesstand samt ekstern vurdering.

Anvendt regnskabspraksis

Grunde og bygninger kan opskrives til genanskaffelsesværdi, hvis denne er lavere end nettorealiseringsværdien.

Opskrivningen skal efter fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen under posten ”reserve for opskrivinger.”

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til nominel restgæld.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Bruttofortjeneste		3.224.210	(1.378.644)
Administrationsomkostninger		(424.825)	(274.174)
Driftsresultat		2.799.385	(1.652.818)
Andre finansielle indtægter	3	4.529	4.449
Andre finansielle omkostninger	4	(4.064.112)	(4.734.133)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(1.260.198)	(6.382.502)
Skat af ordinært resultat	5	1.594.412	811.547
Årets resultat		<u>334.214</u>	<u>(5.570.955)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		334.214	(5.570.955)
		<u>334.214</u>	<u>(5.570.955)</u>

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Andre tilgodehavender		23.376	140.253
Finansielle anlægsaktiver		23.376	140.253
Anlægsaktiver		23.376	140.253
Fremstillede varer og handelsvarer		105.394.100	107.635.166
Varebeholdninger	6	105.394.100	107.635.166
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		277.446	28.216
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		80.183	75.654
Andre tilgodehavender		0	842.498
Tilgodehavende selskabsskat		1.605.699	384.138
Periodeafgrænsningsposter		100.055	98.309
Tilgodehavender		2.063.383	1.428.815
Likvide beholdninger		28.310	5.902
Omsætningsaktiver		107.485.793	109.069.883
Aktiver		107.509.169	109.210.136

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital	7	4.000.000	4.000.000
Reserve for opskrivninger		2.460.900	2.460.900
Overført overskud eller underskud		<u>(77.550.978)</u>	<u>(77.885.192)</u>
Egenkapital		<u>(71.090.078)</u>	<u>(71.424.292)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>75.299.835</u>	<u>76.299.835</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>75.299.835</u>	<u>76.299.835</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	500.000	0
Bankgæld		97.313.548	97.587.960
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.267	20.297
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.293.722	5.490.181
Skyldig selskabsskat		11.287	0
Anden gæld		<u>1.132.588</u>	<u>1.236.155</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>103.299.412</u>	<u>104.334.593</u>
Gældsforpligtelser		<u>178.599.247</u>	<u>180.634.428</u>
Passiver		<u>107.509.169</u>	<u>109.210.136</u>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Koncernforhold	11		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	4.000.000	2.460.900	(77.885.192)	(71.424.292)
Årets resultat	0	0	334.214	334.214
Egenkapital ultimo	4.000.000	2.460.900	(77.550.978)	(71.090.078)

Noter

1. Going concern

Selskabet har indgået aftale med selskabets kreditinstitutter vedrørende finansieringen af selskabets handelsejendomme opført under varebeholdninger. Det er ledelsens hensigt i samarbejde med kreditinstitutter at afhænde selskabets ejendomme.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet vil være i stand til at efterleve forudsætningerne for den indgåede aftale, hvorfor selskabets kapitalberedskab vurderes at være understøttet. Selskabets ledelse har som følge heraf aflagt årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets varebeholdninger består af ejendomme, der måles til kostpris eller nettorealisationseværdien hvis denne er lavere. Nettorealisationseværdi fastlægges ud fra en vurdering foretaget af en ekstern vurderingsmand med fradrag af omkostninger til afhændelse. På baggrund af nettorealisationseværdierne ligger ejendommenes afkast mellem 5,2% og 5,8%. Som følge af ændringer i markedsrenten og investors afkastkrav kan der være en usikkerhed, som kan påvirke værdiansættelsen af varebeholdningerne.

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.529	4.309
Renteindtægter i øvrigt	0	140
	<u>4.529</u>	<u>4.449</u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	227.679	288.020
Renteomkostninger i øvrigt	3.833.847	4.362.886
Øvrige finansielle omkostninger	2.586	83.227
	<u>4.064.112</u>	<u>4.734.133</u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
5. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(1.594.412)	(384.138)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(427.409)
	<u>(1.594.412)</u>	<u>(811.547)</u>

Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
6. Varebeholdninger		
Renteomkostninger indregnet i kostprisen	<u>7.958.491</u>	<u>7.958.491</u>

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>	<u>Nominal</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>
7. Virksomhedskapital			
Aktiekapital	<u>4.000</u>	1.000	<u>4.000.000</u>
	4.000		4.000.000

	<u>Forfald inden</u> <u>for 12 mne-</u> <u>der</u> <u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald efter</u> <u>12 mneder</u> <u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>Restgæld ef-</u> <u>ter 5 r</u> <u>kr.</u>
8. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	<u>500.000</u>	<u>75.299.835</u>	<u>55.388.469</u>
	500.000	75.299.835	55.388.469

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Selskabet af 20. september 2013 ApS som administrations-selskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013/14 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for alt mellemværende med bank er der udstedt ejerpantebreve nom. 72 mio. kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med bank er etableret transport i lejeindtægter på lejemål.

Der er endvidere afgivet sikkerhed i alt 340 t.kr. over for bl.a. Ejerforeningen Domus Axel.

Til sikkerhed for alt mellemværende med bank er deponeret nom. 23 t.kr. på sikringskonto.

Der er gennem pengeinstitut afgivet garanti for i alt 23 t.kr.

Noter

11. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
Selskabet af 20. september 2003 ApS, Fredericia